

SENTENZA TRIBUNALE DI MILANO N. 2736 2026 – N. R.G.
00042205 2023 DEPOSITO MINUTA 02 04 2026
PUBBLICAZIONE 02 04 2026

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUINTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del *AVV_NOTAIO* ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.

rNUMERO_DOCUMENTO. NUMERO_DOCUMENTO promossa da:

(C.F.) con il patrocinio degli

avv.ti *COGNOME NOME* , *COGNOME NOME* e *COGNOME NOME*, con elezione di domicilio in *INDIRIZZO* presso lo studio dei difensori P.

Opponente

-contro-

TABLE

con elezione di domicilio in *INDIRIZZO* presso lo studio dei difensori

Opposto

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Tribunale di Milano, su ricorso proposto dalla società , ha emesso in data 11.10.2023 decreto ingiuntivo n. 15657/2023 (R.G. n. 33785/2023) nei confronti della società per il pagamento della somma di € 268.400,00 iva e oneri inclusi, oltre

alle spese per la procedura di ingiunzione, a titolo di provvigioni per aver svolto attività di mediazione relativamente alla conclusione di un contratto avente ad oggetto la compravendita di un immobile 'cielo -terra' sito in Roma *INDIRIZZO* di proprietà del *RAGIONE_SOCIALE* comune di investimento Immobiliare di *RAGIONE_SOCIALE RAGIONE_SOCIALE* denominato 'Scoiattolo' gestito da

La società ha proposto opposizione chiedendo di revocare, annullare o comunque dichiarare inefficace il D.I. n.15657/2023; in ogni caso, di condannare alla rifusione degli onorari, dei diritti e delle spese di lite.

L'opponente sostiene che non ha prodotto alcun incarico di mediazione, ha invece prodotto l'accettazione e allegata offerta d'acquisto del 21.09.2020 (doc. 2 fasc. mon.) e tre riconoscimenti di debito (docc. 4-6 fasc. mon.) di cui il primo appartenente alla società

del 24 giugno 2020 ed i successivi di rispettivamente del 31 luglio 2020 e dell'8 luglio 2021. Inoltre, asserisce che la società opposta avrebbe omesso di allegare la propria dichiarazione dell'8 luglio 2020 nella quale chiariva che ' qualora, per qualsivoglia ragione, la suddetta trattativa non dovesse concludersi positivamente, nulla ci sarà dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta ' (doc. 1 opposizione). Da ultimo, rileva che il 'riconoscimento di debito' di in data 8 luglio 2021, al pari del precedente del 31 luglio 2020, prevedeva che la provvigione divenisse esigibile al 30 novembre 2021, oltre un anno dopo il contratto preliminare di cui al doc. 2. Tale contratto sarebbe stato eseguito non da , ma da *COGNOME* con impegno a trasferire l'immobile a entro il 30 novembre 2021. La condizione di esigibilità della provvigione sarebbe rappresentata dal perfezionamento dell'intera operazione immobiliare, ad oggi non ancora avvenuto.

La società opposta, costituendosi in giudizio, ha chiesto la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo e di fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni, essendo

la causa matura per la decisione; nel merito, di rigettare le domande ex adverso dedotte in quanto infondate in fatto e in diritto e per l'effetto di confermare il D.I. opposto ovvero di condannare controparte al pagamento della somma di € 268.400,00 o della maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia anche in via equitativa; con vittoria di spese di lite.

rappresenta che, per il tramite della sua intermediazione, la società opponente ha concluso insieme alla società gestore del *RAGIONE_SOCIALE* un contratto

preliminare avente ad oggetto la compravendita dell'immobile 'cielo -terra' sito in *INDIRIZZO* (cfr doc.2 fasc. monitorio) consistente nell'accettazione di BMP dell'offerta di dal quale si evince il pacifico riconoscimento del ruolo di ome mediatrice immobiliare. Inoltre in data 31.7.2020 si riconosceva debitrice di ella somma di €220.000,00 oltre iva e oneri di legge a titolo di provvigione da liquidarsi entro e non oltre la data del 30 novembre 2021 (doc. 5 fasc. mon.). Nel riconoscimento di debito successivo datato 8 luglio 2021 (doc. 6 fasc. mon.) dichiarava che, per ragioni legate allo sviluppo dell'operazione, la proprietà dell'immobile sarebbe stata intestata alla società pur restando essa stessa il soggetto nel cui interesse l'operazione veniva conclusa; per questo motivo si impegnava a corrispondere in ogni caso la provvigione maturata da indipendentemente dai tempi di stipula del rogito, specificando inoltre che tale pagamento sarebbe avvenuto entro il 30 novembre 2021. Successivamente, in data 9 luglio 2021 (doc. 7 fasc. mon.), tra in qualità di società di gestione del *RAGIONE_SOCIALE* denominato 'Scoiattolo', e veniva perfezionato l'atto definitivo di compravendita avente ad oggetto l'immobile . Tuttavia, non provvedeva al pagamento della provvigione entro il termine del 30 novembre 2021.

Con ordinanza del 11.06.2024 il *AVV_NOTAIO* non ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto; omessa ogni attività istruttoria ed assegnati i termini di legge per il deposito delle memorie di cui ai numeri 1,2 e 3 dell'art. 189 c. p.c., in data 24.2.2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

Ai sensi dell'art. 1755 c.c., il diritto del mediatore alla provvigione sorge allorché l'affare sia concluso per effetto del suo intervento, non essendo necessario il conferimento di un formale incarico di mediazione.

Nel caso di specie, la conclusione del contratto preliminare risulta documentalmente provata dall'accettazione in data 21.9.2020 da parte di , in qualità di società di gestione del *RAGIONE_SOCIALE* denominato ' Scoiattolo ' , della proposta d'acquisto formulata dalla società . In tale documento viene dato atto che l'affare è stato intermediato dalla società ed è quantificata la

provvigione dovuta da parte della venditrice e dell' acquirente (doc. 2 fasc. monitorio). In data 5.10.2020, in esecuzione del contratto preliminare, la società , ha costituito presso il notaio un deposito fiduciario dell'importo di euro 2.200.000 (cfr doc. 3 monitorio)

La società ha espressamente riconosciuto il proprio debito nei confronti della società opposta mediante due atti ricognitivi (docc. 5 e 6 fasc. monitorio). Con il primo di essi, in data 31.7.2020, ha riconosciuto che la società opposta aveva maturato il diritto a ricevere la provvigione di euro 220.000,00 oltre IVA ed accessori per l'intermediazione dell'affare di cui è causa e si è impegnata a pagarla entro la data del 30.11.2021 (cfr doc. 5). Con la seconda del 8.7.2021 la società opponente ha comunicato di avere sottoscritto con la società *RAGIONE_SOCIALE* un accordo in forza del quale ' per ragione meramente connesse allo sviluppo dell 'Operazione ' , la proprietà sarà acquisita da quest 'ultima, con rogito da stipularsi in data 9.7.2021, la quale, a sua volta, si impegnava irrevocabilmente a trasferire la proprietà dell 'immobile alla società entro il 30.11.2021 E ' precisato inoltre che , ' essendo in definitiva il soggetto nel cui interesse si perfezionerà l 'intera operazione immobiliare da Voi intermediazione e a prescindere, in ogni caso, dall 'effettiva sottoscrizione del contratto di compravendita da parte di nonché a prescindere dalle eventuali tempistiche di realizzazione dello stesso, la provvigione da Voi maturata , Vi sarà , in ogni caso liquidata dalla scrivente Società , entro e non oltre il 30.11.2021, previa emissione della relativa fattura ' (cfr doc. 6 del monitorio)

La società opponente, a fronte tali riconoscimenti di debito che, ai sensi dell'art. 1988 c.c., dispensano il creditore dall'onere della prova del rapporto fondamentale , ha negato il diritto di

Il pagamento della provvigione per non essersi perfezionata l 'intera operazione .

L

'assunto difensivo

è infondato.

La tesi dell'opponente secondo cui il diritto alla provvigione sarebbe subordinato al perfezionamento dell'intera operazione immobiliare e, vale dire al trasferimento dell 'immobile da

- che lo aveva acquistato dal , in qualità di società a gestione del *RAGIONE_SOCIALE* denominato ' Scoiattolo ' in data 9.7.2021 (cfr doc. 7 monitorio) -alla società opponente è infondata, atteso che, come espressamente dichiarato da nel documento dell'8 luglio 2021 (doc. 6 fasc. monitorio), tale intestazione rispondeva unicamente a esigenze organizzative dell'operazione, restando comunque essa opponente il soggetto nel cui interesse veniva realizzata l 'intera operazione e la

società una mera società veicolo. In tale atto, infatti, ha ribadito l'impegno a corrispondere la provvigione 'in ogni caso', indipendentemente dalla sottoscrizione del contratto di compravendita tra *NOME* e

così escludendo qualsiasi condizionamento del pagamento della provvigione dal completamento dell'intera operazione.

Dunque è smentito dalle emergenze documentali che il pagamento della provvigione sarebbe stato condizionato dal trasferimento definitivo dell'immobile in capo alla società opponente e gli eventi successivi che hanno coinvolto e sono irrilevanti per il mediatore, che ha dimostrato di avere intermediato l'affare che ha portato alla sottoscrizione del contratto preliminare del 21.9.2020 cui è seguita la stipulazione del contratto definitivo.

Titolare dell'operazione è la società opponente che l'ha realizzata tramite società veicolo. La prima è costituita dalla società che con dichiarazione del 4.6.2020 si riconosceva debitrice della provvigione di euro 220.000,00 oltre Iva ed oneri di legge, subordinandone il pagamento alla stipulazione del rogito (cfr doc. 4 del monitorio), e la seconda dalla società che ha stipulato il contratto di compravendita in data 9.7.2021.

L'esecuzione degli accordi intercorsi tra la società opponente e *RAGIONE SOCIALE* – di cui viene riferito in atto di citazione (cfr p. 4 e 5) ma che non sono stati provati in alcun modo – non incidono sul diritto del mediatore alla provvigione che risulta dovuto per essere stata conclusa l'operazione immobiliare tramite la mediazione di *RAGIONE SOCIALE*, come riconosciuto dalla società opponente con un duplice atto di riconoscimento di debito.

Per le ragioni esposte deve ritenersi pienamente legittima l'emissione del decreto ingiuntivo opposto con conseguente rigetto dell'opposizione e conferma del decreto ingiuntivo n. 15657/2023 emesso dal Tribunale di Milano il 11.10.2023.

L'opponente, in applicazione del principio della soccombenza (art. 91 c.p.c.), deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio, come liquidate in dispositivo, a norma del d.m. 147/2022, applicati i compensi medi tariffari corrispondenti al valore della controversia (52.000/260.000).

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in funzione del giudice unico, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, definitivamente decidendo, così provvede: - respinge l'opposizione proposta da avverso il decreto ingiuntivo n. 15657/2023 emesso dal Tribunale di Milano in data 11.10.2023, che conferma; - condanna la società opponente a rifondere all'opposta le spese del giudizio che liquida in €14.103,00 per compensi, oltre il rimborso forfettario del 15% per spese generali, Cpa ed IVA se dovuta.

Milano, 2 aprile 2026